

МИНИСТЕРСТВО
ЗЕМЕЛЬНЫХ И
ИМУЩЕСТВЕННЫХ
ОТНОШЕНИЙ
РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

улица Вишневого,
дом 26, город Казань, 420043



ТАТАРСТАН
РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ
ЖИР ҺӘМ МӨЛКӘТ
МӨНӘСӘБӘТЛӨРЕ
МИНИСТРЛЫГЫ

Вишневы урам,
26-чы йорт, Казан шәһәре, 420043

Телефон: (843) 221-40-83, факс: (843) 236-27-71. E-mail: mzio@tatar.ru, сайт: <http://mzio.tatarstan.ru>

№ _____

На № _____ от _____

ПРОТОКОЛ № 53

заседания членов комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Министерстве земельных и имущественных отношений Республики Татарстан

г.Казань

« 22 » сентября 2025 года
11 ч. 10 мин.

Председатель Комиссии	Киямов Алмаз Ахтямович	Заместитель министра земельных и имущественных отношений Республики Татарстан
Секретарь Комиссии	Файзрахманов Рустем Вакилович	Начальник отдела правового обеспечения кадастровых отношений Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан

Место проведения: г.Казань, ул.Вишневого, д.26, каб.309, в формате видеоконференции.

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

Члены Комиссии:

Зяббаров Равиль Нилевич	Заместитель начальника отдела кадастровой оценки недвижимости Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан
Лисичкин Андрей Викторович	Представитель Национального совета по оценочной деятельности
Сабирзянов Рэнальд Рашитович	Заместитель руководителя ГБУ «Центр государственной кадастровой оценки»
Хаматов Фарит Хамзович	Заместитель начальника юридического управления Ассоциации «Совет муниципальных образований Республики Татарстан»

ОТСУТСТВОВАЛИ:

Члены Комиссии:

Гаврилова Юлия Викторовна	Главный советник отдела по обеспечению деятельности Уполномоченного по защите прав предпринимателей при Главе (Раисе) Республики Татарстан
---------------------------	--

Присутствующие на заседании Комиссии и не являющиеся членами Комиссии:

Представитель заявителя по доверенности: Валиуллин Искандер Эдуардович

ПОВЕСТКА ЗАСЕДАНИЯ:

1. Рассмотрение заявления ООО «Грин Парк Девелопмент» о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости:

- к.н 16:33:140411:746, по адресу: г.Казань, Советский район, жилой массив Вишневка по основанию установления его рыночной стоимости. Анализ поступивших документов.

2. Обсуждение.

3. Принятие решения.

СЛУШАЛИ:

Киямова А.А., который открыл заседание комиссии и сообщил, что присутствуют более половины членов Комиссии, объявил о правомочности и продолжении проведения заседания.

Информация о заявителе	Кадастровый № объекта недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости	Основания, по которым подано заявление
ООО «Грин Парк Девелопмент»	16:33:140411:746	установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость

РАССМОТРЕЛИ:

Заявление о пересмотре кадастровой стоимости, поступившее в комиссию 25.08.2025 (вх. № 34171) от ООО «Грин Парк Девелопмент».

Заявитель является собственником объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 16:33:140411:746, общей площадью 3500 кв.м., расположенного по адресу: Республика Татарстан, г.Казань, Советский район, жилой массив Вишневка, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06.08.2025.

Согласно результатам государственной кадастровой оценки, утвержденных распоряжением Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан от 02.12.2022 № 3733-р «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков, расположенных на территории Республики Татарстан» кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 16:33:140411:746 составляет 29 545 040,35 рубля.

В соответствии с отчетом № 25-145-Н от 07.08.2025 «Об оценке рыночной стоимости земельного участка», выполненным оценщиком Сабитовой Динарой Илшатовной (член Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»), рыночная стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 16:33:140411:746 составляет 7 440 720 рублей.

Отклонение рыночной стоимости недвижимого имущества от его кадастровой стоимости составляет 75%.

ВЫСТУПИЛИ:

Лисичкин А.В. сообщил, что в ходе анализа отчета № 25-145-Н от 07.08.2025 выявлено следующее:

Объект	Кадастровый №	Месторасположение	Категория / Вид использования	Площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость, руб.		Заявлена рыночная стоимость, руб.	
					всего	за 1 кв.м. (округл)	всего	за 1 кв.м. (округл)
Земельный участок	16:33:140411:746	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО г Казань, г Казань, Советский район, жилой массив Вишневка.	Земли населенных пунктов / индивидуальные блоки в блокированных жилых домах (индивидуальные дома блокированной жилой застройки) не менее 4 блоков; благоустройство земельных участков общего пользования к блокированным жилым домам	3 500	29 545 040,35	8 441,44	7 440 720	2 125,92

- 1. Нарушен п.22 б Федерального Стандарта Оценки № 7**, согласно которому: «...в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным...».

1.1 Объект оценки на дату оценки имел вид разрешенного использования - *индивидуальные блоки в блокированных жилых домах (индивидуальные дома блокированной жилой застройки) не менее 4 блоков; благоустройство земельных участков общего пользования к блокированным жилым домам.* Объект оценки является незастроенным. Согласно принципу наиболее эффективного использования, Оценщик должен был выбрать сегмент благоустройство земельных участков, который находится в более высоком ценовом сегменте. Выбор сегмента рынка не обоснован.

1.2 Оценщик применил корректировку на масштаб по данным справочника под ред. Лейфера Л.А. (с.52). Табличные данные корректировок получены на основе зависимости, которая имеет ограничения по площади.

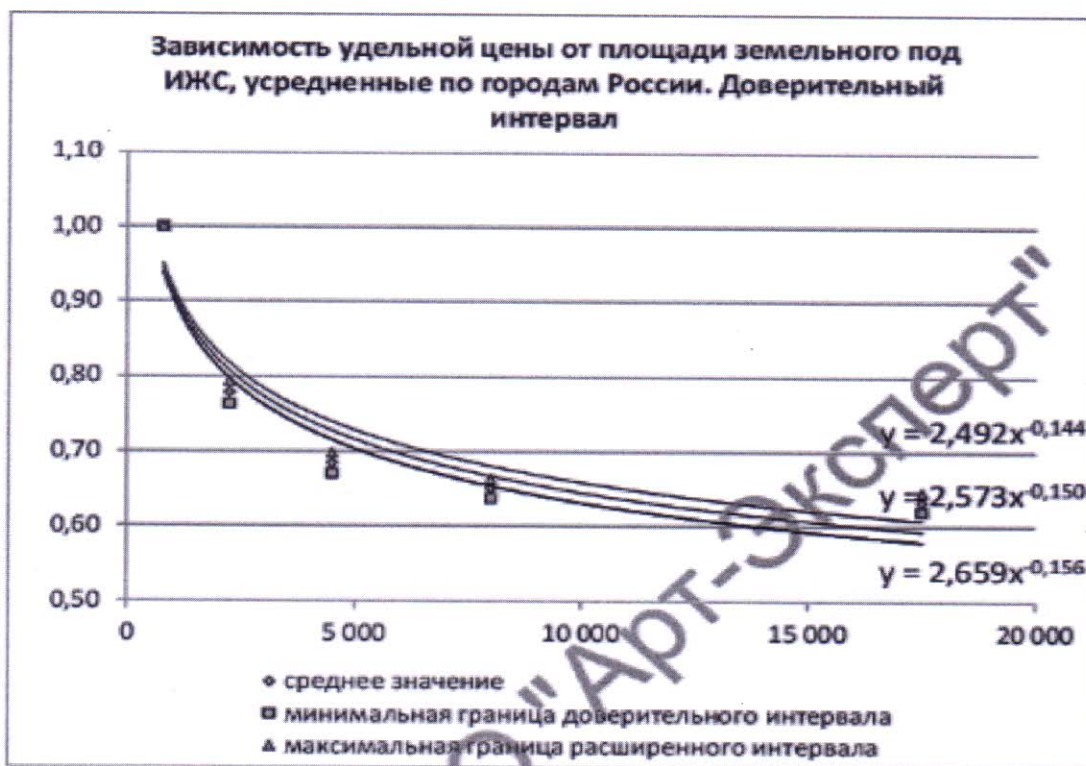


Рис. 21

Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью, 775 кв.м (7,75 соток)

Площадь аналогов № 1 и № 2 (с. 54) выходят за минимальный диапазон площадей. Величина корректировки не обоснована.

2. Нарушен п.22 в Федерального стандарта оценки № 7, согласно которому «при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке».

2.1 На с. 37 приведен анализ данных продаж ЗУ на основе статистики представленной в виде графика. Анализ не раскрывает характеристики ЗУ – площадь, назначение, местоположение и т.д. Оценщик не представил сканированные копии самих объявлений, что не позволяет в полной мере определить текущее состояние рынка объекта оценки и сопоставимость с объектом оценки. Процедура выбора не представлена.

Согласно данным мониторинга опубликованным в сборнике «Мониторинг цен объектов недвижимости, земельных участков и арендных ставок по состоянию на 01.09.2021» подготовленном некоммерческим партнерством «Союз оценщиков Республики Татарстан на основе собственных исследований, проводимых с 2016 г. удельная стоимость ЗУ под ИЖС в Приволжском районе г. Казани составляет от 1 500 до 12 000 руб. /кв.м.

**МОНИТОРИНГ ЦЕН
НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
В Г.КАЗАНИ**

тыс. рублей за 1 кв. метр

Район	Разрешенное использование земельного участка			
	под многоэтажную застройку	под административно-торговое назначение	под производственно-складское назначение	под индивидуальное жилищное строительство
Авиастроительный	7 – 12	3 – 10 (макс.24)*	1,4 – 3,5	1,2 – 6,8 (макс.10)*
Вахитовский	15 – 30 (мин. 10, макс.52)*	10 – 36	3 – 6	2,9 – 15 (макс. 26)*
Кировский	8 – 25 (макс.30)*	5 – 16 (мин.3, макс. 22)*	1,7 – 5 (макс.11)*	1,2 – 10 (макс. 18)*
Московский	10 – 20 (макс.40)*	5 – 20 (макс.25)*	3 – 6 (мин.1,8)*	1,5 – 6,6
Ново-Савиновский	12 – 25 (макс.35)*	6 – 20 (макс.37*, 70**)	3 – 6	3,5 – 7,5
Приволжский	11 – 16	6,5 – 18 (макс.35)*	3 – 6 (макс.8)*	1,5 – 12 (макс. 15)*
Советский	9 – 20 (макс. 22)*	6 – 18 (макс.20)*	2,5 – 6	1,2 – 12 (макс.16)*

Анализ рынка не полный.

Вывод: представленный отчет выполнен с нарушениями требований законодательства и методологии оценочной деятельности, в связи с чем, рассчитанная оценщиком стоимость не является действительной рыночной стоимостью оцениваемого объекта.

Голосовали за установление кадастровой стоимости в размере его рыночной стоимости:

Члены Комиссии	За/против
Киямов А.А.	ПРОТИВ
Зяббаров Р.Н.	ПРОТИВ
Сабирзянов Р.Р.	ПРОТИВ
Лисичкин А.В.	ПРОТИВ
Хаматов Ф.Х.	ПРОТИВ

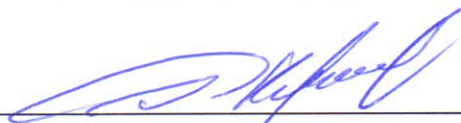
По результатам голосования Комиссией вынесено решение:

отклонить заявление ООО «Грин Парк Девелопмент» о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости с к.н 16:33:140411:746 о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости по основанию установления рыночной стоимости в связи с выявленными замечаниями.

СЛУШАЛИ:

Киямова А.А., который подвел итоги заседания Комиссии и объявил заседание закрытым.

Председатель Комиссии _____



/ А.А.Киямов /